

التحليل الاقتصادي

٢٣ يوليو ٢٠٢٥



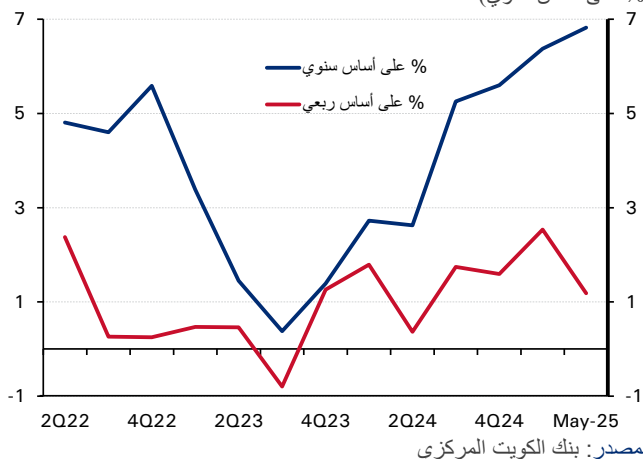
الكويت: القطاع الاستثماري يتصدر مشهد التعافي العقاري في الربع الثاني من عام ٢٠٢٥

شهد النشاط العقاري انتعاشاً واسع النطاق خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، في ظل تلاشي التأثيرات الموسمية التي ضغطت على السوق في الربع السابق، وكذلك بفضل تحسين المعنويات نتيجة الإصلاحات التنظيمية المرتقبة. وقاد هذا الزخم القطاع الاستثماري، إذ سجل مبيعات تعتبر الأعلى منذ ١١ عاماً، في حين واصل القطاع السكني أداءه المتواضع متأثراً باستمرار تحدي القدرة على تحمل التكاليف وشح المعروض من الوحدات السكنية الجديدة. ومع ذلك، يبدو أن الانخفاض الذي استمر لسنوات عدة في أسعار القطاع السكني قد بدأ بالاستقرار، إذ باتت الأسعار مستقرة تقريباً على أساس سنوي. وبالنظر إلى الفترة المقبلة، فإنه على الرغم من الهدوء الموسمي المتوقع خلال الربع الثالث، إلا أن المؤشرات تتجه نحو تحسين معنويات المطورين العقاريين بدعم من إقرار التعديلات على قانون التطوير العقاري وتحديث اشتراطات السكن الاستثماري في لائحة البناء الجديدة، في حين يتوقع أن يساهم إقرار قانون التمويل العقاري في تعزيز إمكانية الحصول على تمويل سكني. وتعزز هذه التطورات، إلى جانب النمو القوي الذي يشهده القطاع غير النفطي وإمكانية خفض أسعار الفائدة، من فرص استمرار انتعاش السوق العقارية خلال الفترة المقبلة.

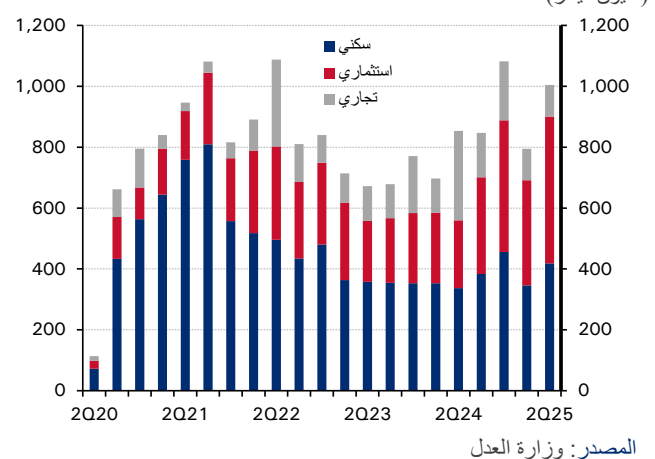
مبيعات القطاع الاستثماري ترسخ انتعاش السوق العقاري

شهدت المبيعات العقارية نمواً ملحوظاً خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، وبقيمة إجمالية قدرها نحو ١,٠ مليار دينار (الرسم البياني ١)، لتسجل زيادة بلغت نسبتها ١٥,٥٪ مقارنة بالمتوسط الربعي المسجل في عام ٢٠٢٤. وجاء هذا الارتفاع عقب انكماش موسمي شهده السوق في الربع الأول من العام الحالي، ويعزى ذلك بصفة رئيسية إلى الأداء القوي لقطاع العقار الاستثماري (الشقق والبنائات)، فيما كانت مساهمة القطاعين السكني والتجاري أكثر تواضعاً. ويعزى الأداء القوي للقطاع الاستثماري إلى عدة عوامل، من أبرزها النمو القوي الذي شهده الائتمان الموجه لهذا القطاع، وارتفاع الطلب في المناطق الحضرية الداخلية، إلى جانب التعديلات الأخيرة التي تم استحداثها على لوائح السكن الاستثماري، والتي تهدف إلى تعزيز نموذج التنمية الحضرية في الكويت (برجاء النظر اداناه).

الرسم البياني ٢: الائتمان الممنوح للقطاع العقاري (٪ على أساس سنوي)



الرسم البياني ١: المبيعات العقارية (مليون دينار)



وتحسنت مبيعات الوحدات السكنية بشكل ملحوظ خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بعد الانكماش الحاد الذي سجلته في الربع السابق، إذ ارتفع عدد الصفقات إلى أعلى المستويات المسجلة منذ الربع الثاني من عام ٢٠٢٢. وعلى الرغم من هذا الانتعاش خلال الربع الثاني، إلى جانب تحسن الاتجاهات بوتيرة معتدلة خلال هذه الفترة، إلا أن مبيعات القطاع السكني في النصف الأول من عام ٢٠٢٥ بقيت دون المستويات المسجلة خلال الفترة المماثلة من

عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢. وقد يكون هذا الارتفاع مدفوعاً بتلاشي العوامل الموسمية التي أثرت سلباً على أداء السوق في الربع الأول من العام الحالي، وهو الأمر الذي قد يتبدد في الربع الثالث. كما يواجه القطاع مجموعة من الرياح المعاكسة، أبرزها الأثر المحتمل لدخول قانون مكافحة احتكار الأراضي الفضاء حيز التنفيذ (بدءاً من يناير ٢٠٢٦)، والذي قد يعزز عدد الصفقات على المدى القريب، لكنه قد يضغط على الأسعار مستقبلاً). وتشمل التحديات الأخرى إمكانية تعديل رسوم المرافق العامة والضغط المتعلق بعدم القدرة على تحمل التكاليف. وفي المقابل، من المتوقع أن يساهم إقرار قانون التمويل العقاري خلال الأشهر المقبلة في تعزيز قدرة الأفراد على الحصول على التمويل، مما قد يدفع الطلب على القطاع السكني للانتعاش على المدى المتوسط.

من جهة أخرى، بلغت قيمة مبيعات القطاع الاستثماري نحو ٤٨٣ مليون دينار في الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، مواصلة بذلك الاتجاه الإيجابي الذي شهدته مؤخراً، في ظل تحسن نمو الائتمان المقدم لهذا القطاع (الرسم البياني ٢). وارتفعت مبيعات العقارات الاستثمارية بنسبة ٨٢٪ خلال النصف الأول من العام الحالي، فيما يعزى بصفة رئيسية إلى تزايد الطلب في المناطق الحضرية الداخلية (كمدينة الكويت ومحافظة حولي). وربما تلقت المعنويات تجاه هذا القطاع أيضاً دفعة قوية جراء التعديلات الأخيرة التي طرأت على اشتراطات السكن الاستثماري في لائحة البناء الجديدة، والتي تهدف إلى تحديث إطار التخطيط الحضري وتحفيز المطورين العقاريين. وتشمل التغييرات السماح بإقامة السكن الاستثماري المختلط داخل مدينة، الكويت وإدخال الاستوديو ضمن فئة الشقق الاستثمارية، وتنظيم استغلال السرايبي في المباني الاستثمارية، وإضافة أنشطة جديدة بالاستثمارات التجارية في مناطق السكن الاستثماري كالجمعيات الخيرية والمكتبات، وزيادة بنسبة ٥٠٪ في نسب البناء للعقارات المخصصة للرعاية السكنية.

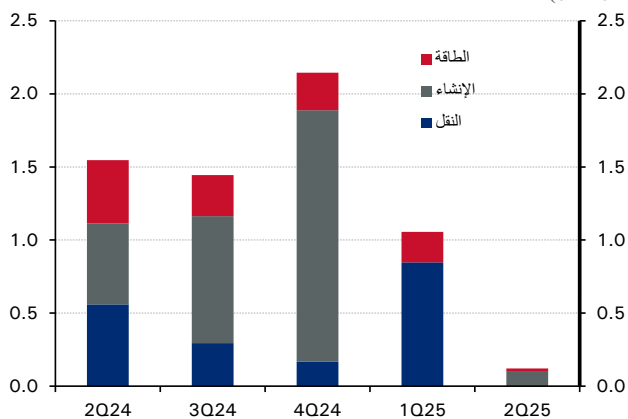
أما على صعيد العقارات التجارية، فقد استقرت المبيعات خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥ عند ١٠٤ ملايين دينار، دون تغيير يذكر على أساس ربع سنوي، لكنها تراجعت بشكل حاد بنسبة ٦٥٪ على أساس سنوي، نتيجة للصفقات عالية القيمة التي أبرمت في الفترة المماثلة من عام ٢٠٢٤. ويعكس الأداء الضعيف لهذا القطاع استمرار معنويات الحذر، إلى جانب توجه رؤوس الأموال نحو فئات عقارية أكثر سيولة أو أعلى عائداً.

تباين أسعار القطاعات العقارية المختلفة في الربع الثاني مع حفاظها على اتجاه إيجابي

سجل مؤشر الأسعار العقارية ارتفاعاً هامشياً بنسبة ٠,٢٪ على أساس ربع سنوي خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بدعم من زيادة بلغت ١,٢٪ في أسعار الوحدات السكنية، وهي نسبة أعلى من الارتفاع المسجل في الربع السابق بنسبة ٠,٥٪ (الرسم البياني ٣). وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٢,٩٪، إذ قادت أسعار العقارات الاستثمارية هذا الاتجاه الصعودي بزيادة سنوية قدرها ٧,١٪. وفي المقابل، أظهرت أسعار الوحدات السكنية مؤشرات على الاستقرار، إذ تراجعت بنسبة ٠,٥٪ فقط على أساس سنوي، مقارنة بانكماش بلغت نسبته ١,٧٪ في الربع السابق. وقد ساعد التباين في اتجاهات الأسعار على تضيق الفجوة السعرية بين القطاعين، إذ واصلت العقارات الاستثمارية تحقيق زخم تصاعدي، فيما حافظت أسعار القطاع السكني على استقرار نسبي. وعلى الرغم من استمرار قيود القدرة على تحمل التكاليف في القطاع السكني، إلا أن ارتفاع الأسعار بصفة مستمرة على أساس ربع سنوي لثلاثة أرباع متتالية يشير إلى التراجع التدريجي لحدة هذه الضغوط، والذي قد يكون بدعم من التوقعات باقتراب إقرار قانون التمويل العقاري، الذي من شأنه تخفيف اختناقات الاقتراض وتعزيز الطلب.

الرسم البياني ٤: مشاريع مؤسسة الرعاية السكنية المسندة

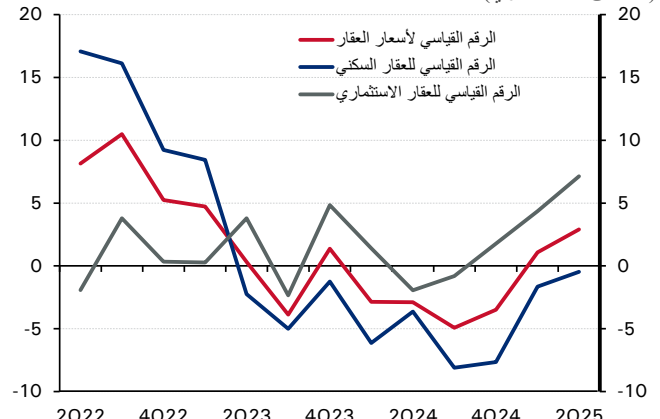
(مليار دينار)



المصدر: MEED وبنك الكويت الوطني

الرسم البياني ٣: الرقم القياسي لأسعار العقار

(% على أساس سنوي)



المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

مبادرات حكومية تستهدف حل مشكلة اختناقات المعروض السكني

في إطار مواجهتها لتزايد طلبات الإسكان المتراكمة، والتي وصلت لنحو ١٠٣,١١٠ طلب في منتصف يوليو، تواصل المؤسسة العامة للرعاية السكنية تنفيذ أجندتها التنموية من خلال طرح مناقصات لتصميم وتخطيط البنية التحتية لثلاث مدن سكنية جديدة في الخيران، ونواف الأحمد، والصابرية، والتي من المتوقع أن توفر مجتمعة نحو ١٧٠,٠٠٠ وحدة سكنية. وفي خطوة داعمة، وافق مجلس الوزراء على تعديل قانون المطور العقاري بما يتيح للقطاع الخاص للمساهمة في معالجة أزمة الإسكان من خلال تطوير مدن سكنية جديدة وجذب المستثمرين المحليين والأجانب. إلا أن وتيرة إسناد مشاريع

المؤسسة تباطأت بصورة ملحوظة خلال الربع الثاني من العام الحالي، لتصل إلى أدنى مستوياتها المسجلة في عامين، إذ بلغت قيمتها نحو ١٢١ مليون دينار، وفقاً للبيانات الصادرة عن مجلة "MEED" (الرسم البياني ٤).

وأشار تقرير المتابعة صادر عن المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية للسنة المالية ٢٠٢٥/٢٠٢٤ (أبريل - ديسمبر) إلى اقتراب إنجاز أعمال مدينتي جابر الأحمد وجنوب عبد الله المبارك، إذ بلغت نسب الإنجاز فيهما ٩٤,٧٪ و ٩٠,٤٪، على التوالي. في المقابل، ما تزال مشاريع كبرى أخرى تواجه تأخيرات ملحوظة، مع بقاء معدلات الإنجاز في مشاريع مدينة المطلاع (٧٦,٩٪) والمساكن الميسرة (٣٧٪) وجنوب سعد العبد الله (٢٠,٣٪) متدنية مقارنة بالجدول الزمني المستهدف، وذلك على الرغم من ظهور مؤشرات تقدم في أعمال البنية التحتية في مشروع جنوب صباح الأحمد وجنوب سعد العبد الله. وعلى صعيد التمويل، سجل بنك الائتمان الكويتي زيادة بنسبة ٤٨٪ على أساس ربع سنوي في القروض السكنية المعتمدة خلال الربع الثاني من العام الحالي، لتصل قيمتها إلى ٤٧,٦ مليون دينار، ما يمثل انتعاشاً هامشياً مقارنة بأدنى المستويات المسجلة خلال أربعة أعوام والتي تم تسجيلها خلال الربع الأول من العام. إلا أن قيمة القروض التي تم صرفها تراجعت بنسبة ٣,٧٪ على أساس ربع سنوي إلى ١٠٩,٤ ملايين دينار، مواصلة بذلك الاتجاه التراجعي الذي بدأته في الربع السابق، على الأرجح نتيجة لوقف توزيع القسائم.

الجدول ١: المبيعات العقارية

التغير في الربع الثاني %		المبيعات الربعية/ الصفقات					المتوسط الربعي		
على أساس ربع سنوي	على أساس سنوي	الربع الثاني 2025	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الثالث 2024	الربع الثاني 2024	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
17.7	26.5	1,005	795	1,082	847	853	870	709	المبيعات (مليون دينار)
24.2	20.8	418	346	456	384	337	382	357	سكني
116.2	39.7	483	345	433	317	223	301	224	استثماري
-64.6	0.9	104	103	193	146	294	186	127	تجاري
41.8	12.7	1,431	1,270	1,515	1,250	1,009	1,210	1,074	عدد الصفقات
48.7	20.9	1,059	876	1,107	895	712	875	760	سكني
40.4	4.5	351	336	370	327	250	302	285	استثماري
-55.3	-63.8	21	58	38	28	47	34	29	تجاري
-17.0	12.2	702	626	714	678	846	723	659	حجم الصفقة (ألف دينار)
-16.5	-0.1	395	395	412	429	473	441	471	سكني
54.0	33.7	1,375	1,028	1,169	970	893	982	788	استثماري
-20.8	178.6	4,946	1,775	5,088	5,219	6,246	5,416	4,970	تجاري

المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني

الجدول ٢: الرقم القياسي لأسعار العقارات

على أساس سنوي					على أساس ربعي					الوزن (2019=100)	
الربع الثاني 2025	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الثالث 2024	الربع الثاني 2024	الربع الثاني 2025	الربع الأول 2025	الربع الرابع 2024	الربع الثالث 2024	الربع الثاني 2024		
2.9	1.1	-3.5	-4.9	-2.9	0.2	0.8	3.5	-1.6	-1.6	100.0	الرقم القياسي لأسعار العقارات
7.1	4.4	1.8	-0.8	-1.9	-0.9	1.3	6.4	0.4	-3.5	45.5	العقار الاستثماري
-0.5	-1.6	-7.7	-8.1	-3.6	1.2	0.5	1.2	-3.3	0.0	54.5	العقار السكني

المصدر: وزارة العدل وبنك الكويت الوطني. * الرقم القياسي لأسعار العقارات تم احتسابه بناء على بيانات الصفقات المنشورة من قبل وزارة العدل. وقد تم احتساب المؤشر بشكل ربعي بناء على نوع العقار والمحافظة واعتمدت منهجية المؤشر على الأوزان الثابتة ومعادلة لاسبير بسنة أساس ٢٠١٩.

Head Office

Kuwait
National Bank of Kuwait SAKP
Shuhada Street,
Sharq Area, NBK Tower
P.O. Box 95, Safat 13001
Kuwait City, Kuwait
Tel: +965 2222 2011
Fax: +965 2229 5804
Telex: 22043-22451 NATBANK
www.nbk.com

International Network

Bahrain
National Bank of Kuwait SAKP
Zain Branch
Zain Tower, Building 401, Road 2806
Seef Area 428, P. O. Box 5290, Manama
Kingdom of Bahrain
Tel: +973 17 155 555
Fax: +973 17 104 860

National Bank of Kuwait SAKP
Bahrain Head Office
GB Corp Tower
Block 346, Road 4626
Building 1411
P.O. Box 5290, Manama
Kingdom of Bahrain
Tel: +973 17 155 555
Fax: +973 17 104 860

United Arab Emirates
National Bank of Kuwait SAKP
Dubai Branch
Latifa Tower, Sheikh Zayed Road
Next to Crown Plaza
P.O.Box 9293, Dubai, U.A.E
Tel: +971 4 3161600
Fax: +971 4 3888588

National Bank of Kuwait SAKP
Abu Dhabi Branch
Sheikh Rashed Bin Saeed
Al Maktoom, (Old Airport Road)
P.O.Box 113567, Abu Dhabi, U.A.E
Tel: +971 2 4199 555
Fax: +971 2 2222 477

Saudi Arabia
National Bank of Kuwait SAKP
Jeddah Branch
Al Khalidiah District,
Al Mukmal Tower, Jeddah
P.O Box: 15385 Jeddah 21444
Kingdom of Saudi Arabia
Tel: +966 2 603 6300
Fax: +966 2 603 6318

Lebanon
National Bank of Kuwait
(Lebanon) SAL
BAC Building, Justinien Street, Sanayeh
P.O. Box 11-5727, Riad El-Solh
Beirut 1107 2200, Lebanon
Tel: +961 1 759700
Fax: +961 1 747866

Iraq
Credit Bank of Iraq
Street 9, Building 187
Sadoon Street, District 102
P.O. Box 3420, Baghdad, Iraq
Tel: +964 1 7182198/7191944
+964 1 7188406/7171673
Fax: +964 1 7170156

Egypt
National Bank of Kuwait - Egypt
Plot 155, City Center, First Sector
5th Settlement, New Cairo
Egypt
Tel: +20 2 26149300
Fax: +20 2 26133978

United States of America
National Bank of Kuwait SAKP
New York Branch
299 Park Avenue
New York, NY 10171
USA
Tel: +1 212 303 9800
Fax: +1 212 319 8269

United Kingdom
National Bank of Kuwait
(International) Plc
Head Office
13 George Street
London W1U 3QJ
UK
Tel: +44 20 7224 2277
Fax: +44 20 7224 2101

France
National Bank of Kuwait France SA
90 Avenue des Champs-Elysees
75008 Paris
France
Tel: +33 1 5659 8600
Fax: +33 1 5659 8623

Singapore
National Bank of Kuwait SAKP
Singapore Branch
9 Raffles Place # 44-01
Republic Plaza
Singapore 048619
Tel: +65 6222 5348
Fax: +65 6224 5438

China
National Bank of Kuwait SAKP
Shanghai Office
Suite 1003, 10th Floor, Azia Center
1233 Lujiazui Ring Road
Shanghai 200120, China
Tel: +86 21 6888 1092
Fax: +86 21 5047 1011

NBK Wealth

Kuwait (Headquarters)
NBK Wealth
34h Floor, NBK Tower
Jaber Al-Mubarak & Shuhada'a street
Block 7, Plot 6, Sharq Area
PO Box 4950, Safat, 13050
Kuwait
Tel: +965 2224 6900
Fax: +965 2224 6904 / 5

United Arab Emirates
Gate District
Precinct Building 4, Floor 7
Office Unit 3
Dubai International Financial Center (DIFC)
P.O. Box 506506, Dubai
UAE
Tel: +971 4 365 2800
Fax: +971 4 365 2804

Saudi Arabia
AlMohammadiyah District
Daman Building 3rd Floor
P.O. Box. 75144
Riyadh 11578, Kingdom of Saudi Arabia
Tel: +966 11277 7120
Fax: +966 11277 7649

Switzerland
Rue de la Corraterie 5
P.O. Box. 3271
1211 Geneva 3
Switzerland
Tel: +41 22 319 0202

United Kingdom
13 George Street
W1U 3QJ
London
Tel: +44 20 7224 2277

© Copyright Notice. The Economic Update is a publication of the National Bank of Kuwait. No part of this publication may be reproduced or duplicated without the prior consent of NBK.

While every care has been taken in preparing this publication, National Bank of Kuwait accepts no liability whatsoever for any direct or consequential losses arising from its use. GCC Research Note is distributed on a complimentary and discretionary basis to NBK clients and associates. This report and other NBK research can be found in the "Reports" section of the National Bank of Kuwait's web site. Please visit our web site, www.nbk.com, for other bank publications. For further information please contact: NBK Economic Research, Tel: (965) 2229 5500, Email: econ@nbk.com